TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2023/DS-PT
Ngày: 29/12/2023
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Nguyên

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Thanh T, sinh năm 1991

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã M, huyện P, Bình Định

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Hoài S – Văn phòng L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã M, huyện P, Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn T3 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 03/01/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2 và anh Phạm Thanh T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 19, diện tích 276m^2, trên đất có 01 ngôi nhà của vợ chồng ông T3, tọa lạc tại: thôn P, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00056 ngày 11/5/2010 đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Bích T2. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 420.000.000đồng. Cùng ngày 03/01/2022, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc với nội dung anh T đặt cọc trước cho vợ chồng ông T3 120.000.000đồng, khi nào hoàn thiện giấy tờ sang nhượng thì sẽ trả đủ phần tiền còn lại là 300.000.000đồng. Hợp đồng đặt cọc có xác nhận của đại diện Ban thôn P. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T3 hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng thửa đất nhưng vợ chồng ông T3 không thực hiện. Vì vậy, anh T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T3 phải trả cho anh số tiền 240.000.000đồng, bao gồm 120.000.000đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 120.000.000đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Bích T2 thống nhất trình bày:

Ông bà thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về đối tượng thực hiện hợp đồng đặt cọc, thời gian hai bên lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc và giá chuyển nhượng thửa đất, nhưng ông T3 bà T2 cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông bà với anh Phạm Thanh T có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 19 chứ không phải thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất như ông T trình bày. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc một tháng hai bên đến văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì Giấy chứng minh nhân dân của ông T3 bị hết hạn nên không thể thực hiện được. Sau đó, vợ chồng ông bà từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng vì vợ chồng ông bà chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên nhưng anh T lại yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà cho anh T. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của anh T về việc hủy hợp đồng đặt cọc trả lại cho anh T số tiền 120.000.000đồng thì vợ chồng ông bà đồng ý nhưng không đồng ý yêu cầu phạt cọc số tiền 120.000.000đồng, chỉ đồng ý bồi thường thêm cho anh T 30.000.000đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh T đối với ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/01/2022 giữa anh Phạm Thanh T với vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2 trả cho cho anh Phạm Thanh T số tiền đặt cọc 120.000.000đồng và khoản tiền bồi thường (phạt cọc) là 120.000.000đồng. Tổng cộng là 240.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả tiền phạt cọc cho anh Phạm Thanh T là 120.000.000đồng, chỉ đồng ý bồi thường số tiền 30.000.000đồng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T2 có đơn xin xét xử vắng mặt Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T3, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vào ngày 03/01/2023, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 120.000.000đồng. Mục đích là để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đương sự đều thống nhất một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2022, bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 120.000.000đồng cho nguyên đơn.

[2.2] Tuy nhiên, các bên đương sự không thống nhất với nhau về số tiền phạt cọc. Nguyên đơn cho rằng hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 1183, tờ bản đồ số 19, diện tích 276m^2, tọa lạc tại thôn P, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00056 ngày 11/5/2010 đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Bích T2 (gọi tắt là thửa đất số 1183), nhưng sau khi nhận tiền đặt cọc thì vợ chồng ông T3 không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho anh T. Vì vậy anh T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T3 phải trả số tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 120.000.000đồng. Còn bị đơn cho rằng hai bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích đất đối với thửa đất nêu trên, vì vợ chồng ông T3 chỉ có một thửa đất duy nhất nên không thể chuyển nhượng hết nhà và đất như anh T trình bày, nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023, anh T đã đưa cho vợ chồng ông T3 số tiền 120.000.000đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên cũng cam kết tại Điều 2 của Hợp đồng: *"khi nào hoàn thiện giấy tờ sang nhượng thì sẽ trả phần tiền còn lại là 300.000.000đồng"*. Mặt khác, cả nguyên đơn bị đơn đều thừa nhận một tháng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, hai bên đã đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chứng minh nhân dân của ông T3 hết hạn nên không thực hiện được. Điều đó thể hiện ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà và đất tại thửa đất số 1183. Tuy nhiên, vợ chồng ông T3 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với lý do hai bên thỏa thuận miệng là chỉ chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất nêu trên chứ không thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất như anh T khai nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Lời khai của vợ chồng ông T3 không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không có chứng cứ chứng minh nên vợ chồng ông T3 có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, vợ chồng ông T3 phải chịu số tiền phạt cọc là 120.000.000đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh T, buộc vợ chồng ông T3, bà T2 phải trả cho anh T số tiền là 240.000.000đồng, trong đó tiền cọc là 120.000.000đồng và tiền phạt cọc 120.000.000đồng là phù hợp thỏa thuận tại mục 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2022 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Văn T3 phải chịu 300.00đồng nhưng được trừ 300.000đồng tiền tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009240 ngày 22/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phù Mỹ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Thanh T.

2.1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/01/2022 giữa anh Phạm Thanh T với vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2

2.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích T2 trả cho anh Phạm Thanh T số tiền đặt cọc 120.000.000đồng và tiền phạt cọc là 120.000.000đồng. Tổng cộng là 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng).

Hoàn trả lại cho anh Phạm Thanh T 6.000.000đồng (sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008927 ngày 20/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T3 phải chịu 300.00đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009240 ngày 22/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Phù Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Thắm